



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für I M M O B I L I E N

Wien, September 2016

ELEKTRONISCHE RECHNUNG / PAPIERRECHNUNG®

Für den Empfänger einer Lieferung oder Leistung ist das Vorliegen einer ordnungsgemäßen Faktura für die Vorsteuerabzugsberechtigung von wesentlicher Bedeutung. Typische Fehler, die sich hier ergeben können, sind unter anderem, dass der **Name und die Adresse** des Ausstellers oder Empfängers wegen Übersiedlung oder Umgründungen fehlerhaft sind, eine mangelhafte **Leistungsbeschreibung** oder falsche **UID-Nummer** vorliegt, oder **Anzahlungsrechnungen** nicht besonders kenntlich gemacht werden.

Tipp: *MitarbeiterInnen von Immobilienverwaltungen sind, da es sich oftmals um hohe Vorsteuerbeträge handelt, gesondert zu schulen! Erfolgt keine zeitnahe Identifizierung von formal unkorrekten Eingangsrechnungen, und werden solche Fehler erst bei **Betriebsprüfungen** festgestellt, besteht das Risiko, dass das Unternehmen des Lieferanten oder des Leistenden nicht mehr existiert. Die Einholung einer richtigen Rechnung ist in vielen Fällen dann nicht mehr möglich.*

Der liefernde oder leistende Unternehmer kann eine **Berichtigung** oder auch eine **Ergänzung** auf der ursprünglichen Rechnung vornehmen, oder eine komplett berichtigte Rechnung unter Hinweis auf die ursprüngliche Rechnung ausstellen.

Eine zweite Variante (unseres Erachtens nach empfehlenswerter) ist, eine **neue** Rechnung auszustellen und die **alte zu stornieren** und zu übersenden. Sollte eine neue Rechnung ausgestellt werden, die alte jedoch nicht storniert werden, kann eine Steuerschuld gemäß § 11 Abs 14 UStG vorliegen. Das führt dazu, dass der Aussteller der Rechnung die Umsatzsteuer nochmals schuldet. Die **Steuerschuld kraft Rechnungslegung** gemäß § 11 Abs 14 UStG kann grundsätzlich beseitigt werden. Sie fällt jedoch erst in jenem Zeitraum weg, in dem die entsprechende Rechnung als ungültig erklärt wird.

Wenn **elektronische Rechnungslegung** vereinbart ist, darf dem Leistungsempfänger nicht zusätzlich eine Rechnung auf Papier übermittelt werden. Dies führt nur dann nicht zu einer doppelten Umsatzsteuerbelastung, wenn die Papierrechnung als **Kopie** oder **Duplikat** bezeichnet wird!

web www.stingl.com
tel +43 (1) 604 01 51 -- 0
adr Laxenburger Straße 83
A-1100 Wien



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Tipp: *Eine Rechnungsberichtigung oder eine Ergänzung ist nur durch den Aussteller der Rechnung möglich. Im Gutschriftsverfahren ist dies ebenso nur seitens des Ausstellers der Gutschrift zulässig.*

Bei einer finanzbehördlichen Überprüfung ist nach Rechtsmeinung der Finanzverwaltung (Rz 1831 UStR) ein **Rechnungsmangel berichtigungsfähig**, wenn dieser innerhalb einer vom Prüfer festgesetzten Frist behoben werden kann. Wird die Rechnung innerhalb dieser Frist berichtigt, so ist der ursprünglich vorgenommene Vorsteuerabzug zugelassen.

Wenn eine Rechnung an den bevollmächtigten **Hausverwalter** ausgestellt und adressiert wird, muss aus der Rechnung hervorgehen, dass die Leistung oder Lieferung für den Vollmachtsgeber erbracht worden ist. Es muss die Bezeichnung des Vermietungsobjektes oder des Wohnungseigentumsobjektes auf der Rechnung aufscheinen, bei Rechnungen über brutto € 10.000,- auch die UID-Nummer des Leistungsempfängers (Rz 1507 UStR).

↳ Übersicht nachstehend

FORMVORSCHRIFTEN UMSATZSTEUER¹⁾

Rechnungsbestandteile²⁾

- **Name** und **Anschrift** des **liefernden/leistenden Unternehmers**
- **Name** und **Anschrift** des **Abnehmers** der Lieferung bzw des **Empfängers**¹²⁾ der sonstigen Leistung
- **Ausstellungsdatum**³⁾
- **Tag der Lieferung/sonstigen Leistung** bzw **Zeitraum**, über den sich die sonstige Leistung erstreckt⁴⁾
- **fortlaufende Nummer** zur Identifizierung der Rechnung
- **Menge** und handelsübliche **Bezeichnung** der gelieferten Gegenstände bzw Art und Umfang der sonstigen Leistung
- **Entgelt (=Nettobetrag)** für die Lieferung oder sonstige Leistung¹⁴⁾ und anzuwendenden **Steuersatz**
- auf das Entgelt entfallender **Steuerbetrag**⁵⁾
- bei **Steuerbefreiung: Hinweis**, dass Lieferung/sonstige Leistung steuerfrei¹³⁾
- **UID-Nummer** des **liefernden oder leistenden Unternehmers**
- **UID-Nummer** des **Empfängers** der Lieferung oder Leistung⁶⁾

Kleinbetragsrechnung⁷⁾

- **Name** und **Anschrift** des **liefernden/leistenden Unternehmers**
- **Ausstellungsdatum**³⁾
- **Menge** und handelsübliche **Bezeichnung** der gelieferten Gegenstände bzw Art und Umfang der sonstigen Leistung
- **Tag der Lieferung/sonstigen Leistung** bzw **Zeitraum**, über den sich die Leistung erstreckt⁴⁾
- **Entgelt** und **Steuerbetrag** in einer Summe (also der **Bruttobetrag**)
- **Steuersatz** (in %)

Voraussetzung Vorsteuerabzug⁸⁾

- **Lieferant** bzw **Leistender** (der Rechnungsaussteller) muss **Unternehmer** sein
- **Leistungsempfänger** muss **Unternehmer** iSd UStG sein
- eine **Rechnung** iSd § 11 UStG muss vorliegen⁹⁾
- Leistung muss im **Inland** ausgeführt worden sein¹⁰⁾
- Leistung muss **für das Unternehmen** des Leistungsempfängers ausgeführt worden sein¹¹⁾
- **Zeitpunkt** des Vorsteuerabzugs
 - grundsätzlich erst in dem Voranmeldungszeitraum, in dem Leistungserbringung und Rechnung vorliegt
 - Anzahlungen: in dem Voranmeldungszeitraum, in dem die Zahlung geleistet worden ist und Rechnung vorliegt

- 1) - Haftung des Leistungsempfängers für die an ihn verrechnete USt, wenn Aussteller der Rechnung USt vorsätzlich nicht an FA abführt und Leistungsempfänger davon Kenntnis hat
- Die vorsätzliche Nichtausstellung einer Rechnung stellt eine Finanzordnungswidrigkeit dar und kann mit Höchststrafen von bis zu € 3.625,- sanktioniert werden
- 2) - Diese sind maßgeblich für den Vorsteuerabzug beim Empfänger; auch durch Schlüsselzahlen oder Symbole ausdrückbar, wenn eindeutige Bestimmungen gewährleistet
- Elektronische Rechnung unter bestimmten Voraussetzungen anerkannt, wenn Empfänger zustimmt
- 3) Wenn dies der Tag der Lieferung/Leistung ist: Vermerk: "Rechnungsdatum ist gleich Liefer-/Leistungsdatum"
- 4) Bei Lieferung oder sonstigen Leistungen, die abschnittsweise abgerechnet werden, genügt die Angabe des Abrechnungszeitraumes, soweit dieser einen Kalendermonat nicht übersteigt
- 5) Bei Anwendung der Differenzbesteuerung hat ein Hinweis auf diese zu erfolgen
- 6) Für Rechnungen über einem Gesamtbetrag von € 10.000,- incl USt, wenn an Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt
- 7) Gesamtbetrag (Bruttobetrag) unter € 400,-
- 8) Mindestens zu 10% unternehmerische Zwecke erforderlich, ausgenommen Gebäude
- 9) Dh alle geforderten Bestandteile müssen in der Rechnung enthalten sein, Rechnungsberichtigung darf nur vom Rechnungsaussteller vorgenommen werden
- 10) Daher kommt der Bestimmung des Ortes der Leistung wesentliche Bedeutung zu
- 11) Daher kein Vorsteuerabzug, wenn ein Unternehmer für private Zwecke Einkäufe tätigt
- 12) - Eine eindeutige Feststellung muss gewährleistet sein
- Toleranzregelung (Rz 1507 UStR): Werden die Rechnungen nicht an den Leistungsempfänger selbst oder an seinen Bevollmächtigten adressiert (Rechtsanwalt, Wirtschaftstreuhänder, Hausverwalter), so muss aus der Rechnung hervorgehen, für wen die Leistung bestimmt war.
- 13) Sonderbestimmungen für Reverse-Charge-Leistungen und Bauleistungen gemäß § 19 Abs 1 und Abs 1a bis 1e UStG:
- UID-Nummer des Leistungsempfängers
- Hinweis, dass Steuerschuld auf Leistungsempfänger übergeht: zB „Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers“
- Keine Verrechnung und kein Ausweis von Umsatzsteuer
- 14) Bei Fremdwährungsrechnungen; Angabe der Umrechnungsmethode